

Cedolare secca: non prescinde dalla qualifica del conduttore

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 4 Aprile 2025

Una recente sentenza ha riaperto il dibattito sull'applicazione della cedolare secca quando l'immobile, pur ad uso abitativo, è affittato a un soggetto che lo utilizza nell'ambito della propria attività professionale. Un'interpretazione innovativa che però non convince l'Agenzia delle Entrate.

Cedolare secca e uso professionale dell'immobile: tra apertura della Cassazione e prudenza dell'Agenzia

Un'isolata pronuncia della Corte di Cassazione secondo cui il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art.3, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011, si riferisce **esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni** - non convince l'Agenzia delle

Entrate che, in una recente risposta all'interrogazione parlamentare, presentata in Commissione Finanze alla Camera, ha confermato la propria posizione. Andiamo con ordine e facciamo il punto sulla questione.



Cedolare secca: come funziona il regime agevolato per le locazioni abitative

Il regime facoltativo della cedolare secca – introdotto dall'art.3, del D.Lgs. n. 23/2011^[1] - si sostanzia nel **pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali** (per la parte derivante dal reddito dell'immobile), **senza assolvimento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo**, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. Può aderire alla cedolare secca

anche chi si avvale del regime delle locazioni brevi, cioè per quei contratti di locazione di immobile a uso abitativo, di durata non superiore a 30 giorni, stipulato da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa^[2]. L'opzione può essere esercitata per **unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati), locare a uso abitativo e per le relative**

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento